

VERANDERINGSGERICHT BOUWEN: slim en betaalbaar

De vrije ruimte wordt almaar schaarser en duurder, en renoveren is zowel voor het milieu als de portemonnee niet altijd ideaal. Dit maakt dat we steeds creatiever te werk moeten gaan bij het realiseren van woningen. Door vooruitziend en out of the box te denken kan je heel wat geld besparen. Is België klaar voor aanpasbaar en milieuverantwoord bouwen?

Tekst VIBE vzw door Gunter Van den Bossche, Mieke Vandenbroucke en Tim Janssens

Een van de uitdagingen waar België vandaag voor staat, is het verdichten van de ruimte op een manier die zowel het comfort van een woning als de leefbaarheid van een buurt verhoogt. Daarnaast worden we geconfronteerd met een toename van de stedelijke bevolking, de vergrijzing van de maatschappij en de wijziging en verdunning van gezinnen, waardoor er andere soorten woningen nodig zijn. En *last but not least*: de toenemende vraag naar materialen en de eindigheid van heel wat primaire grondstoffen sturen de prijzen van bouwmaterialen, en dus ook van woningen, de hoogte in. Tel daarbij nog eens de uitdagingen die gepaard gaan met de klimaatverandering en de daarop gestoelde strengere regelgeving, en een door-dachte manier van bouwen wordt essentieel. Dat is geen sinecure, maar wel mogelijk als we bij elke stap van het bouwproces gaan nadenken en dus "slimmer" te werk gaan. Hoe kunnen we slimmer bouwen en woningen creëren die betaalbaar en duurzaam zijn? Het is een vraag die de vzw Labland wil beantwoorden door innovatieve stadswoningen aan te bieden en vorm te geven door de grenzen op sociaal, bouwtechnisch, juridisch en financieel vlak af te tasten.



1

© P. Aaron

Nood aan daadkrachtig plan

Als prille organisatie heeft Labland de ambitie om woningen voor te bereiden op de toekomst door in te zetten op herbruikbaarheid en aanpasbaarheid. Haar eerste doel is de ontwikkeling van vier prototypes met een verwaarloosbare milieu-impact die optimaal tegemoetkomen aan de noden van hun bewoners.

Eva De Meyst en Steven Vromman zijn de drijvende krachten achter Labland, een experiment dat moet leiden tot het stedelijk bouwen en wonen van de toekomst. Zij zijn van mening dat er een daadkrachtig plan nodig is om

goedkoop, ecologisch en kleinschalig wonen te introduceren in onze samenleving. Om mensen te overtuigen willen ze het goede voorbeeld geven, onder andere door hen te inspireren met niet voor de hand liggende woonvormen en bouwmethodes. Samen met een netwerk van architecten, ontwerpers, aannemers, academici en juristen ontwerpt Labland daarom experimentele woningen. De bedoeling is dat eens ze een locatie gekozen hebben, ze buurtgroepen bij de realisatie en evaluatie van het project betrekken, waardoor er gestaag gewerkt wordt aan het creëren van een maatschappelijk draagvlak.

1 / Het Loblolly house in de VS, ontworpen door Kieran Timberlake, bestaat volledig uit demonteerbare en dus herbruikbare componenten.
2 / Het Labland-team met onder meer Eva De Meyst en Steven Vromman (midden).



2

© Labland

WAT IS LABLAND?

Labland vzw is een experimenteerplek die oplossingen wil uitwerken en aanreiken voor stedelijk wonen en bouwen in de toekomst. Ze doen dat samen met een netwerk van experts (architecten, ontwerpers, aannemers, academici, juristen...), waarbij Labland optreedt als coördinator en het traject in goede banen leidt. Daarbij wordt de impact van nieuwe vormen van wonen, leven en beleven geënt op de sociale cohesie van de buurt, rekening houdend met de verschillende leeftijdscategorieën, sociaal-maatschappelijke lagen en culturen die een stad rijk is. De vzw is ook een kennisnetwerk. Het stelt zijn kennis ter beschikking van iedereen die dat wil en hoopt mensen te kunnen inspireren, alsook geëngageerde architecten samen te brengen om na te denken over de woningen van de toekomst. Meer informatie over dit thema vind je op de website van VIBE (www.vibe.be).

Innovatieve criteria

Tegen eind 2019 zullen in de Gentse regio vier woningen gerealiseerd worden die in de verste verte niet te vergelijken zullen zijn met de woningen die we vandaag kennen. Een zogeheten "Labland-woning" voldoet immers aan een reeks innovatieve criteria. Zo is het wenselijk dat ze meer energie genereert dan ze verbruikt, bijvoorbeeld door de zon maximaal te benutten als energiebron. Compact wonen is een andere doelstelling. De woningen functioneren bovendien zo autonoom mogelijk, onder meer door water ter plaatse te zuiveren en opvangen regenwater om te zetten in drinkwater. Ook lowtechoplossingen voor koeling, verwarming en ventilatie zijn aangewezen.

Deze criteria zijn echter niet "absoluut", maar hoe dichter een ontwerp aanleunt bij deze uitgangspunten, hoe groter de kans dat het ook effectief zal worden gerealiseerd. Naast een aantal specifieke kenmerken die gerelateerd zijn aan de woning zelf, is er ook sprake van criteria die te maken hebben met de ligging en inplanting.

Betaalbare woningen

Aangezien betaalbaarheid een belangrijk gegeven is, wordt de bouwprijs van een woning beperkt tot 100.000 euro. Eva De Meyst: "Om de woningen betaalbaar te houden zonder in te boeten aan comfort, overwegen we een samenwerking met Wooncoop, een coöperatieve die zich richt op fair, betaalbaar vastgoed voor singles. Een andere mogelijkheid is het toepassen van het 'Community Land Trust'-principe. Deze rechtsvorm combineert individuele eigendomsrechten met collectieve landeigendom. Je bent eigenaar van de woning, maar dus niet van de grond waarop ze gebouwd is."

Eenvoudige bouwtechnieken en zelfbouw kunnen de prijs verder drukken. "We bekijken bovendien het volledige plaatje", vervolgt De Meyst. "Niet enkel de bouwkost, maar ook de kosten tijdens de gebruiksfase worden in rekening gebracht, zoals onderhouds- en energiekosten. Soms moeten we initieel meer durven te investeren om op lange termijn een lage 'Total Cost of Ownership' te bekomen." Daarnaast zullen geïnteresseerde bewoners ook de mogelijkheid hebben om de

woningen te huren in plaats van te kopen. De bouwkost van de woning zal gefinancierd worden door een mix van bronnen, zoals sociale investeerders, toekomstige bewoners, de verwachte huurgelden, een banklening en/of crowdfunding.

Gebruik van ecologische materialen

Voorts is het van belang dat de impact van de gebruikte materialen gedurende de volledige levenscyclus zo laag mogelijk wordt gehouden. Zowel het winnen van de grondstoffen, het produceren van de producten en het vervoer, als de plaatsing, het onderhoud en de verwerking na gebruik moeten daarbij in rekening gebracht worden. Recuperatiematerialen of materialen die afkomstig zijn van hernieuwbare bronnen zijn te verkiezen boven uitputbare, fossiele grondstoffen. Om de materialen met een lage impact te selecteren en de invloed op de luchtkwaliteit te bepalen, zal Labland samenwerken met universiteiten zoals de UGent en KU Leuven en het Vlaams onderzoekscentrum VITO. De academische wereld is bij uitstek geschikt om vernieuwende ontwerpen te onderbouwen.

Veranderingsgericht bouwen

Een ander belangrijk aspect is bouwen met het oog op verandering. De snel evoluerende samenleving vraagt namelijk om aanpasbare woningen. Dit kan tot stand komen via ingenieus ruimtegebruik, multifunctionaliteit van ruimtes en moduleerbare gebouwelementen, zodat ze in elke levensfase "passen" bij hun gebruikers. Werken met makkelijk demonteerbare onderdelen is daarbij een aandachtspunt. Een volledig verplaatsbare constructie is ook een mogelijkheid. Het is vooral belangrijk, zo niet essentieel, dat het programma doorheen de tijd kan veranderen: "We bouwen in de eerste plaats comfortabele en betaalbare ruimtes, die we pas later een concrete functie geven", legt De Meyst uit.

Gedurende het volledige proces worden experts uit

1 / Het S'lowtecture-project in Wrocław fungeert als referentieproject voor Labland. Binnen deze 'verticale stad' kunnen de bewoners zelf hun woning bouwen. **2 /** De polyvalente ruimtes in Villa Buggenhout, ontworpen door Office KGDVS, zijn zo generiek dat ze verschillende functies kunnen aannemen.



© B. Princen

verschillende vakgebieden nauwer betrokken bij de werking. Denk bijvoorbeeld aan TRANSFORM, het onderzoeksteam van de Vrije Universiteit Brussel dat zich toespitst op veranderingsgericht bouwen. Aanpasbaar en multi-inzetbaar zijn hierbij de kernwoorden. De onderzoeksgroep vertrekt van een ruimte, gebouw of plek. Vanaf de eerste ingebruikname moet die ruimte in kwestie al voldoen aan de wensen van verschillende gebruikers, of moet ze daar makkelijk aan aangepast kunnen worden. Drie ontwerpstrategieën zijn volgens TRANSFORM daarbij belangrijk: polyvalente gebouwen, beweegbare componenten en transformeerbare gebouwen.

Waldo Galle, onderzoeker bij TRANSFORM: "Polyvalente gebouwen of ruimtes zijn zo ontworpen dat ze aan eventueel veranderende noden kunnen voldoen zonder dat ze moeten worden aangepast. Dit kan enkel als het gebouw of de ruimte voldoet aan uiteenlopende eisen, zoals een grote draagcapaciteit, een vrije planindeling, een makkelijke toegankelijkheid of voldoende daglichttoetreding. Beweegbare componenten, zoals schuivende of plooiwbare wanden, maken wijzigingen op korte termijn mogelijk, en dat bovendien zonder extra kost. Een transformeerbaar gebouw laat je ten slotte toe om aanpassingen op langere termijn te realiseren door enkele of alle componenten te demonteren. Dankzij een slim ontwerp kan je bepaalde aanpassingen eenvoudig en doeltreffend doorvoeren zonder bouwafval te genereren maar materialen te hergebruiken (bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding)."

/---



© B. Princen



De woning en atelier Leefdaal, ontworpen door Macken en Macken Architecten, bevat beweegbare componenten waardoor ruimtes snel een eenvoudig aangepast kunnen worden.

Bouwproces

Hoewel Labland pas vorig jaar is opgericht, heeft het toch al belangrijke stappen gezet. Eva De Meyst: "We zitten goed op schema om de eerste vier woningen tegen 2019 te realiseren. We focussen momenteel op twee mogelijke locaties, waarvan we het bouwpotentieel in detail aan het onderzoeken zijn. In een volgende fase brengen we architecten en studenten bij elkaar om na te denken over een eerste ontwerp." Het S'low-architecture-project in Wrocław houden ze in het achterhoofd als voorbeeld. In dit lowtechproject kunnen bewoners zelf hun woning bouwen met behulp van een soort meccanosysteem.

Vooraleer de Labland-woningen kunnen worden gebouwd, moeten er echter nog enkele juridische en

stedenbouwkundige obstakels overwonnen worden. "Het is namelijk niet eenvoudig om experimenten met moduleerbare en verplaatsbare units in een bouwvraag te gieten", legt De Meyst uit. "Bij een bouwvraag moet het eindresultaat vastliggen. Met dit experiment willen we de grenzen van de huidige wetgeving inzake stedenbouw aftoetsen en waar nodig zoeken naar dialoog en aanpassingen in het beleid."

Toekomstplannen

Als het van Labland afhangt, blijft het niet bij de bouw van die eerste vier woningen. Labland denkt al verder en diende onlangs een projectvoorstel in om "Goedkoop, Ecologisch en Kleinschalig"-wonen (GEK-wonen) te promoten, meer bepaald door de Gentse twintigste-eeuwse gordel een nieuw elan te geven – deze kent veel uitdagingen, en biedt daardoor ook veel mogelijkheden. Tijdens dit project is het de bedoeling om tegen juni 2019 drie prototypes te realiseren, speciaal voor alleenstaanden, nieuwkomers en andere doelgroepen die moeilijkheden ondervinden op de huidige huurmarkt. Op het vlak van energie en klimatisatie wordt de lat hierbij zo hoog mogelijk gelegd. Labland ambieert de ontwikkeling van een aantal bruikbare methodes en prototypes van kwalitatieve woningen, die ook op grotere schaal kunnen worden ingezet om in te spelen op de huidige en toekomstige woonnoden in stedelijke omgevingen. /

Met dank aan Eva De Meyst en Waldo Galle